

Reactienota zienswijzen Beeldkwaliteitsplan Eeserwold Wonen

Team: Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Auteur: Marga Hoven
Datum: 16 september 2021
Versie: 1

Inhoudsopgave

<i>Inleiding</i>	<i>3</i>
<i>1. Overzicht zienswijzen.....</i>	<i>4</i>
<i>2. Ontvankelijkheid.....</i>	<i>4</i>
<i>3. Beantwoording van de zienswijzen</i>	<i>4</i>
3.1. Indiener 1	4
3.2. Indiener 2	6
3.3. Indiener 3	8
3.4. Conclusie.....	13

Inleiding

Voor het onderdeel Eeserwold Wonen (Esser Landgoed en Eeser Buiten) is een nieuw Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerp Beeldkwaliteitsplan heeft van 26 mei 2021 tot en met 6 juli 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp Beeldkwaliteitsplan.

Tegen het ontwerp Beeldkwaliteitsplan zijn in totaal drie zienswijzen ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien.

1. Overzicht zienswijzen

Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zijn drie zienswijzen ingediend.

2. Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen en dus tijdig ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door of namens ingezetenen van de gemeente. Daarmee zijn alle zienswijzen dus ontvankelijk.

Indiener 3 heeft op 29 juli 2021 nog een aanvulling op zijn zienswijze ingediend. Deze aanvulling is ruim na afloop van de termijn van terinzagelegging ingediend. Deze indiener had tijdens de terinzagetermijn een uitgebreide zienswijze ingediend en heeft daarmee de gelegenheid gehad om zijn zienswijze naar voren te brengen. De buiten de termijn ontvangen aanvulling is niet-ontvankelijk en is daarom inhoudelijk niet behandeld.

3. Beantwoording van de zienswijzen

3.1. Indiener 1

1. In het Beeldkwaliteitsplan wordt een nieuw gebied “Eeser Aa” geïntroduceerd. Hiervan is geen beschrijving. Onduidelijk is wat hier de randvoorwaarden zijn en wat de architectonische invulling/doelstelling is van dit gebied. Indien dit afwijkend is geformuleerd van het deelgebied Eeser Buiten wil indiener van de zienswijze daar graag over geïnformeerd worden.
2. Bij deelgebied Eeser Buiten mist de voorwaarde dat gevels in de rooilijn geplaatst moeten worden, die wel in Eeser Landgoed staat. Graag opnemen in het Beeldkwaliteitsplan
3. Uitsluiting van kunststof kozijnen, indien niet met houtnerf, is niet reëel. Architectuur laat toe dat naast houtgelijkende ook strakkere vormen en materialen toegepast kunnen worden. Kunststof is een algemeen bouw materiaal en kan niet op een dergelijke manier ingeperkt worden. Graag stelling verwijderen uit het Beeldkwaliteitsplan.
4. Bij doorsnede afbeelding 8 is de haag langs de weg verwijderd, waardoor een andere invulling aan het straatbeeld gegeven worden. Dit is niet in overleg met bewoners of op verzoek van bewoners. Graag overleggen met huidige bewoners of terugbrengen in oorspronkelijke situatie.
5. Er is geen enkele referentie of achtervang naar het nu geldende Beeldkwaliteitsplan. Het is raadzaam om een verwijzing te maken naar het huidige Beeldkwaliteitsplan voor zover bepaalde zaken niet zijn beschreven in het nieuwe Beeldkwaliteitsplan.
6. De invulling van het groen en de openbare ruimten zijn niet voorzien in het voorgestelde Beeldkwaliteitsplan. Onduidelijk is hoe dit geregeld is.

Reactie:

Ad 1. Het gebied Eeser Aa zal geen onderdeel uitmaken van dit Beeldkwaliteitsplan. Voor dit gedeelte zal ook nog een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Daarbij wordt voor dit gedeelte ook een apart Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor de te realiseren woningen zal aangesloten worden bij het architectuurbeeld dat wordt gehanteerd voor Eeser Buiten. Dit Beeldkwaliteitsplan zal te zijner tijd als ontwerp ter inzage worden gelegd en dan kunnen daarop zelfstandig zienswijzen worden ingediend. Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan geldt dus niet voor dit gebied. Om verwarring te voorkomen is het gebied Eeser Aa van de illustratie in het Beeldkwaliteitsplan afgehaald.

Ad 2. De afstand van hoofdgebouwen tot de weg is geregeld in de Beheersverordening Eeserwold. Daarin is bepaald dat de afstand van hoofdgebouwen tot aan de rand van de verharding van de weg niet minder dan 15 meter mag bedragen. Hiermee is dit onderdeel voldoende geborgd. In het huidige Beeldkwaliteitsplan is ook geen regeling opgenomen voor de plaats/rooilijn van de hoofdgebouwen.

Ad 3. In het Beeldkwaliteitsplan is voor wat betreft de toepassing van kunststof kozijnen het volgende opgenomen: "Gebruik van natuurlijke traditionele materialen; kunststof kozijnen zijn alleen toegestaan indien uitgevoerd als houtgelijkend profiel, passend bij de architectuurstijl". Hiermee wordt niet bedoeld dat de kozijnen een houtnerf moeten hebben. Bedoeld wordt dat de kozijnen afmetingen moeten hebben die ook voorkomen bij houten kozijnen en uitgevoerd moeten worden met een rechte naad (een rechte verbinding tussen stijl en regel). Hierdoor heeft het kunststof kozijn door zijn maatvoering en uitvoering de uitstraling van een houten kozijn. In het Beeldkwaliteitsplan zal dit, zowel voor het gebied Eeser Buiten als voor Eeser Landgoed, worden aangepast/verduidelijkt.

Ad 4. De haag is in eerste instantie uit praktische overwegingen niet ingetekend op deze afbeelding. Uit de ingediende zienswijze blijkt dat de haag voor de bewoners wel een meerwaarde heeft. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de afbeelding aangepast. De haag is, overeenkomstig het eerdere Beeldkwaliteitsplan, weer op de afbeelding opgenomen.

Ad 5. Voor het gebied Eeserwold Wonen (Eeser Buiten en Eeser Landgoed) zijn nu het welstandsbeleid en de welstandscriteria van het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold (versie februari 2005, vastgesteld 14 juni 2005) van toepassing. Het Beeldkwaliteitsplan Landgoed De Woldberg uit 2021 vervangt dit 'oude' Beeldkwaliteitsplan voor het gebied Eeserwold Wonen. Dit is het nieuwe welstandsbeleid voor Eeserwold Wonen. Het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold uit 2005 komt voor het gedeelte waarop het nieuwe nu vast te stellen Beeldkwaliteitsplan van toepassing is, te vervallen. Het is juridisch niet mogelijk om beide Beeldkwaliteitsplannen, al dan niet met een bepaalde hiërarchie, naast elkaar te laten bestaan.

Ad 6. De invulling van de openbare ruimte was inderdaad ten onrechte niet opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan is op dit punt aangevuld. Hetgeen hierover bepaald was in het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold uit 2005 is overgenomen in het nieuwe Beeldkwaliteitsplan.

3.2. Indiener 2

1. Indiener heeft bewust gekozen voor de in het huidige Beeldkwaliteitsplan vastgelegde uitstraling en heeft hierin fors geïnvesteerd. Met het nieuwe Beeldkwaliteitsplan wordt de vastgestelde uitstraling volledig losgelaten en ontstaat een compleet andere wijk.
2. Vraagt zich af waarom een nieuw Beeldkwaliteitsplan nodig is omdat alle kavels al zijn verkocht.
3. Het gaat niet om kleine aanpassingen. Het Beeldkwaliteitsplan leidt tot een fundamenteel andere uitstraling van de wijk. Het huidige Beeldkwaliteitsplan is opgehangen aan twee architectuurstijlen: de Neoclassicistische en de Frank Lloyd Wrightarchitectuur die in de hele inrichting van de wijk is doorgevoerd. Deze lijn wordt in het concept Beeldkwaliteitsplan volledig losgelaten, waardoor niet slechts details zullen veranderen, maar de hele uitstraling van de wijk onder druk komt te staan.
4. Het concept Beeldkwaliteitsplan is zo ruim opgesteld dat het niet zal leiden tot minder discussie over het wel of niet voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan, maar juist tot meer discussie en individuele interpretatie.
5. Het Beeldkwaliteitsplan kan zelfstandig, zonder aanpassing van het bestemmingsplan, niet worden aangepast. Het Beeldkwaliteitsplan is een integraal onderdeel geworden van de beheersverordening. Het Beeldkwaliteitsplan maakt integraal deel uit van de beheersverordening. Dit blijkt uit artikel 18 van de beheersverordening. Het Beeldkwaliteitsplan maakt rechtstreeks deel uit van de beheersverordening. Dat houdt ook in dat de desbetreffende documenten worden vastgesteld door het bestuursorgaan dat bevoegd is tot vaststelling van het wettelijke instrument waarvan het Beeldkwaliteitsplan onderdeel van uitmaakt: de gemeenteraad stelt de beheersverordening vast en dan stelt hij ook het Beeldkwaliteitsplan vast dat aan deze beheersverordening is gekoppeld. Het Beeldkwaliteitsplan moet ook de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Zonder wijziging van het bestemmingsplan/de beheersverordening, geen wijziging van het Beeldkwaliteitsplan.

Reactie:

Ad 1. Het is belangrijk om te beseffen dat er in het verleden bij de ontwikkeling van Eeserwold twee sporen werden gevolgd: privaatrechtelijk en publiekrechtelijk. Voor indiener van de zienswijze gold destijds dat de toenmalige projectontwikkelaar zeer strenge privaatrechtelijke eisen stelde aan de te bouwen woningen. Om in aanmerking te kunnen komen voor een kavel moest een bouwplan worden overlegd, dat werd goedgekeurd door een door de projectontwikkelaar aangewezen architect. Daarbij werden, ook op detailniveau, zeer strenge eisen gesteld aan de architectuur en de detaillering van de woningen. Dit heeft ook een extra kostenpost opgeleverd voor indiener van de zienswijze. Ook in het koopcontract voor kavels zijn eisen gesteld met betrekking tot de woningen. Deze eisen van de projectontwikkelaar gingen veel verder dan hetgeen dat in het Beeldkwaliteitsplan is geregeld. Deze privaatrechtelijke eisen vormden geen toetsingskader voor de gemeente bij het beoordelen van een aanvraag om een bouwvergunning/omgevingsvergunning. Het publiekrechtelijke toetsingskader waarvan de gemeente gebruik mag en kan maken ligt vast in het Beeldkwaliteitsplan en de beheersverordening.

Het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold is vastgesteld op 14 juni 2005 en in werking getreden op 22 februari 2006. Alle bouwaanvragen op Eeserwold zijn sindsdien aan dit Beeldkwaliteitsplan getoetst en aan de hand van dit Beeldkwaliteitsplan beoordeeld. Er is wel één verschil met het

verleden. Inmiddels is de exploitatie van het woongedeelte van Eeserwold overgenomen door een andere projectontwikkelaar. Deze ontwikkelaar stelt geen aanvullende (privaatrechtelijke) eisen aan de te bouwen woningen. Alle aanvragen voor een omgevingsvergunning worden door de gemeente dan ook volgens de wettelijke regels (alleen) aan het Beeldkwaliteitsplan getoetst.

Ten opzichte van het Beeldkwaliteitsplan uit 2005 is er geen sprake van het volledig loslaten van de vastgestelde uitstraling. Het onderscheid in de verschillende bouwstijlen in de verschillende gebieden (Eeser Buiten en Eeser Landgoed) wordt in het nieuwe Beeldkwaliteitsplan gehandhaafd. Er blijft sprake van een neoclassicistische bouwstijl op Eeser Landgoed en de horizontale architectuur op Eeser Buiten. De aanpassingen maken op ondergeschikte onderdelen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die binnen de hoofdstijl passen, maar leggen op andere onderdelen juist extra eisen op ten opzichte van het nu geldende Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan doet geen afbreuk aan de in het verleden gekozen uitstraling van het gebied.

Ad 2. Het vorige Beeldkwaliteitsplan stamt uit 2005 en is daarmee nu ruim 15 jaar oud. In de tussenliggende periode zijn de ontwikkelingen op bouwkundig gebied doorgegaan. Er worden bijvoorbeeld strengere eisen gesteld aan isolatie en duurzaamheid van woningen. Nieuw te bouwen woningen kunnen bijvoorbeeld niet meer van een gasaansluiting worden voorzien, maar moeten op een andere manier worden verwarmd. Dit stelt andere eisen die gevolgen kan hebben voor de te gebruiken bouwmaterialen en kan van invloed zijn op het ontwerp van een woning. Het uitgangspunt is geweest om het oorspronkelijke beeld en de hoofduitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan uit 2005 niet te wijzigen, maar wel een vertaling te maken naar de huidige tijd. Er blijven twee gebieden met een onderscheidende architectuur. De woningen worden vrijstaand gebouwd op royale kavels. Randvoorwaarde blijft dat de kavelgrootte minimaal 2000 m² bedraagt. Er is rekening gehouden met de wensen, behoeften, technieken en materialen die anders zijn dan 15 jaar geleden. Het Beeldkwaliteitsplan is daarom geactualiseerd en afgestemd op de eisen van de huidige tijd.

Ad 3. Zie de reactie onder Ad 1.

Ad 4. De systematiek en de opzet van dit Beeldkwaliteitsplan wijkt niet af van wat er in de gemeente gebruikelijk is. In de gemeente Steenwijkerland is zowel in de Welstandsnota als in de verschillende Beeldkwaliteitsplannen bewust gekozen voor een systematiek in welstandscriteria die een zekere ruimte biedt in ontwerp en vormgeving, maar dan wel passend bij de rest van de omgeving. Om ontwikkelingen mogelijk te maken en te voorkomen dat er alleen maar meer van hetzelfde wordt gebouwd, is er qua welstandsbeleid en welstandscriteria al in 2004 gekozen om niet alles tot op detailniveau 'dicht te timmeren'. De hoofdlijnen en belangrijke onderdelen worden vastgelegd en daarbinnen zijn variaties mogelijk. Het beoordelen van bouwplannen is geen exacte wetenschap en bevat altijd een zekere mate van subjectiviteit. Dat dit in de praktijk tot discussies kan leiden is een gegeven. Dit is geen reden voor de gemeente om er voor te kiezen om tot in detail vast te leggen hoe de woningen en andere bouwwerken op Eeserwold eruit moeten komen te zien. De gecombineerde welstands- en monumentencommissie die de bouwplannen beoordeelt, geeft per plan gemotiveerd aan waarom zij van mening is dat het bouwplan wel of niet aan de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan voldoet. Hieruit blijkt hoe het Beeldkwaliteitsplan door de gemeente wordt geïnterpreteerd op de onderdelen waar interpretatieruimte mogelijk. Hiermee is het Beeldkwaliteitsplan naar mening van het college voldoende concreet en transparant.

Ad 5. Het college deelt de mening van indiener niet. Vast staat dat de gemeenteraad op 23 juni 2015 het besluit heeft genomen om de beheersverordening 'Eeserwold' vast te stellen. Vast staat ook dat de gemeenteraad op 23 juli 2015 geen besluit heeft genomen omtrent de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan is ook niet als bijlage bij de planregels vastgesteld. Van een integratie van het Beeldkwaliteitsplan met als doel het integraal onderdeel uit laten maken van de planregels van de beheersverordening, kan in het onderhavige geval dus geen sprake zijn. Het vaststellingbesluit van de beheersverordening is daar helder over. Een verwijzing naar het Beeldkwaliteitsplan in artikel 18 van de beheersverordening, maakt dit niet anders. Artikel 18 spreekt ook van *een* opgesteld Beeldkwaliteitsplan, niet van *het* specifieke opgestelde Beeldkwaliteitsplan. In de begripsbepalingen van de beheersverordening is ook geen specifiek Beeldkwaliteitsplan aangeduid of bepaald. Sterker nog, in artikel 18 staat juist specifiek dat het Beeldkwaliteitsplan onderdeel uitmaakt van de welstandnota en dat het Beeldkwaliteitsplan richtinggevend is.

Uit de betreffende bepaling volgt, maar mening van het college, dat sprake is van een hybride bepaling met een flexibele verwijzing naar het Beeldkwaliteitsplan. Anders dan indiener betoogt is het betreffende Beeldkwaliteitsplan bij de vaststelling van de beheersverordening niet vastgesteld door de gemeenteraad. Het Beeldkwaliteitsplan maakt ook niet als bijlage onderdeel uit van de beheersverordening. Dit volgt immers uit het vaststellingsbesluit van de beheersverordening. Ook uit de toelichting van de beheersverordening blijkt niet dat er een koppeling is met het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold 2005. Daar wordt alleen vermeld dat bij het bestemmingsplan 'Eeserwold' een Beeldkwaliteitsplan hoort/hoorde. Ook wordt in de toelichting aangegeven dat in de Bedrijventerreinenvisie voor wat betreft Eeserwold wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold. Het bestemmingsplan 'Eeserwold' is vervangen door de beheersverordening 'Eeserwold' en de Bedrijventerreinenvisie maakt geen onderdeel uit van de beheersverordening. Ook in de toelichting wijst niets er op dat tussen het Beeldkwaliteitsplan en de beheersverordening een harde formele koppeling bestaat. Zelfs wanneer uit de toelichting afgeleid had kunnen worden dat er wel een relatie zou bestaan tussen de beheersverordening en het Beeldkwaliteitsplan doet dit niet ter zaken. Uit jurisprudentie volgt immers uitdrukkelijk dat een toelichting bij een bestemmingsplan/beheersverordening geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan dan wel beheersverordening, maar dit enkel vergezelt.

3.3 *Indiener 3*

1. Er lopen al diverse juridische procedures met betrekking tot omgevingsvergunningen voor te bouwen woningen. Het idee van de villawijk wordt geweld aangedaan. Woningen van cliënten moesten worden gebouwd in Frank Lloyd Wrightstijl of neoclassicistische stijl. De strenge toets uit het verleden is op onverklaarbare wijze losgelaten en het Beeldkwaliteitsplan wordt vrijelijk geïnterpreteerd. De bouwwerken die nu worden vergund doen afbreuk aan de uitstraling van de overige bebouwing.
2. In het nieuwe Beeldkwaliteitsplan worden alle eisen losgelaten en krijgen toekomstige bouwers een 'vrijbrief' om alles te mogen realiseren wat men wil. Niet duidelijk is wat wordt bedoeld met 'eigentijdse vertaling van de architectuur' of 'zorgvuldige detaillering'. Het Beeldkwaliteitsplan hangt van de algemeenheden aan elkaar en maakt vrijwel alle woningen welstandshalve vergunbaar. Dit brengt nog meer (rechts)onzekerheid met zich mee. De architectuurstijlen worden losgelaten. Dit doet afbreuk waaraan het ooit mee is begonnen op Eeserwold. Van de harmonieuze wijk

- blijft in architectonische zin weinig over. Er ontstaat een wirwar en mengelmoes van stijlen die in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.
3. Cliënten lijden schade doordat ze flink in hun eigen woning hebben moeten investeren en doordat de wijk nu niet het ambitieniveau en de waarde haalt die ooit werd nagestreefd.
 4. Het is onbegrijpelijk dat niet gekozen is om het nieuwe Beeldkwaliteitsplan samen te stellen in samenspraak met de bewoners. Er is wel om input gevraagd, maar daar is kennelijk niets mee gedaan. Het ontwerp lag al klaar. Er is alleen gedacht aan de commerciële belangen en de wens om de verkoop zo gemakkelijk mogelijk te laten verlopen door alle welstandseisen te laten varen. Het was beter geweest om met alle originele ontwerpers van de wijk om tafel te gaan om een nieuw Beeldkwaliteitsplan op te stellen dat in lijn is met de oorspronkelijke ontwerpen van de wijk. Niet bekend is door wie het ontwerp is opgesteld. Lijkt erop dat die partij geen kennis had van de bedoeling achter de wijk.
 5. Het Beeldkwaliteitsplan kan zelfstandig, zonder aanpassing van het bestemmingsplan, niet worden aangepast. Het Beeldkwaliteitsplan is een integraal onderdeel geworden van de beheersverordening. Het Beeldkwaliteitsplan maakt integraal deel uit van de beheersverordening. Dit blijkt uit artikel 18 van de beheersverordening. Voor de wijziging van het Beeldkwaliteitsplan is een wijziging van de beheersverordening nodig. De gemeenteraad stelt de beheersverordening vast en dan stelt hij ook het Beeldkwaliteitsplan vast dat aan deze beheersverordening is gekoppeld. Het Beeldkwaliteitsplan moet ook de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Flexibele wijziging van het Beeldkwaliteitsplan is niet mogelijk. De gemeenteraad wordt dan buitenspel gezet en zou op voorhand goedkeuring geven aan Beeldkwaliteitsplan dat het college op eigen houtje zou kunnen wijzigen zonder daarvoor weer bij de gemeenteraad aan te kloppen. Artikel 18 verwijst specifiek naar *het vastgestelde* en *het opgestelde* beeldkwaliteitsplan en de toelichting noemt specifiek beeldkwaliteitsplan 2015. Het gaat daarom specifiek om het beeldkwaliteitsplan waar naar is verwezen en dat gold ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening.
 6. Het Beeldkwaliteitsplan wordt niet gebruikt waarvoor het instrument bedoeld is. Het is een instrument dat in architectonisch opzicht tot in detailniveau uitgewerkt moet worden. Dit blijkt uit de publicatie "Wel of geen welstand; een dilemma". Het gaat hier om een projectgerelateerd Beeldkwaliteitsplan. Het detailniveau dat nodig is wordt bij lange na niet gehaald.
 7. Het op deze manier wijzigen van de Welstandsnota doet afbreuk aan de kwaliteit van Eeserwold. De voorgestelde wijziging is rechtsonzeker en gebrekkig. De gemeenteraad wordt verzocht om het gewijzigde ontwerp niet vast te stellen. Daarnaast moet de beheersverordening ook worden aangepast.

Reactie:

Ad 1. De voorgestelde wijziging van het Beeldkwaliteitsplan heeft geen relatie met de lopende juridische procedures. De omgevingsvergunningen die zijn verleend en de vergunningen die tot de inwerkingtreding van het nieuwe Beeldkwaliteitsplan worden verleend moeten worden beoordeeld op grond van het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold van 2005. Deze wijziging van het Beeldkwaliteitsplan heeft dan ook geen invloed op lopende aanvragen en lopende juridische procedures.

Voor wat betreft de wijze van toetsing is het volgende van belang. In het verleden werden bij de ontwikkeling van Eeserwold twee sporen gevolgd: privaatrechtelijk en publiekrechtelijk. Voor indiener van de zienswijze gold destijds dat de toenmalige projectontwikkelaar zeer strenge privaatrechtelijke eisen stelde aan de te bouwen woningen. Om in aanmerking te kunnen komen voor een kavel moest een bouwplan worden overlegd, dat werd goedgekeurd door een door de projectontwikkelaar aangewezen architect. Daarbij werden, ook op detailniveau, zeer strenge eisen gesteld aan de architectuur en de detaillering van de woningen. Dit heeft ook een extra kostenpost opgeleverd voor indiener van de zienswijze. Ook in het koopcontract voor kavels zijn eisen gesteld met betrekking tot de woningen. Deze eisen van de projectontwikkelaar gingen veel verder dan hetgeen dat in het Beeldkwaliteitsplan is geregeld. Deze privaatrechtelijke eisen vormden geen toetsingskader voor de gemeente bij het beoordelen van een aanvraag om een bouwvergunning/omgevingsvergunning. Het publiekrechtelijke toetsingskader waarvan de gemeente gebruik mag en kan maken ligt vast in het Beeldkwaliteitsplan en de beheersverordening.

Het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold is vastgesteld op 14 juni 2005 en in werking getreden op 22 februari 2006. Alle bouw aanvragen op Eeserwold zijn sindsdien aan dit Beeldkwaliteitsplan getoetst en aan de hand van dit Beeldkwaliteitsplan beoordeeld. Er is wel één verschil met het verleden. Inmiddels is de exploitatie van het woongedeelte van Eeserwold overgenomen door een andere projectontwikkelaar. Deze ontwikkelaar stelt geen aanvullende (privaatrechtelijke) eisen aan de te bouwen woningen. Alle aanvragen voor een omgevingsvergunning worden door de gemeente dan ook volgens de wettelijke regels (alleen) aan het Beeldkwaliteitsplan getoetst.

Ad 2. Ten opzichte van het Beeldkwaliteitsplan uit 2005 is er geen sprake van een volledig loslaten van de vastgestelde uitstraling. Het onderscheid in de verschillende bouwstijlen in de verschillende gebieden (Eeser Buiten en Eeser Landgoed) wordt in het nieuwe Beeldkwaliteitsplan gehandhaafd. De aanpassingen maken op ondergeschikte onderdelen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die binnen de hoofdstijl passen, maar leggen op andere onderdelen juist extra eisen op ten opzichte van het nu geldende Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan doet geen afbreuk aan de in het verleden gekozen uitstraling van het gebied.

Ad 3. De door indiener gestelde kosten/schade zijn verder niet onderbouwd of aangetoond. De in het verleden extra gevraagde investeringen vloeien niet voort uit het Beeldkwaliteitsplan, maar uit privaatrechtelijke eisen van de toenmalige projectontwikkelaar. Welke schade de cliënten van de indiener van de zienswijze nu nog hebben is niet duidelijk.

Ad 4. Er is voor gekozen om voor dit Beeldkwaliteitsplan dezelfde uitgangspunten te gebruiken als bij het Beeldkwaliteitsplan uit 2005. De reden hiervoor is dat hierdoor zowel het oorspronkelijke beeld en de ontwerpen in de wijk intact blijven. Wel is er gekozen om de uitgangspunten beter te omschrijven zodat er nog beter getoetst kan worden aan de eisen door de gecombineerde welstand- en monumentencommissie. Daarnaast is er gekozen om de materiaalkeuzes aan te passen aan de huidige tijd. Er is nu rekening gehouden met de wensen, behoeften, technieken en materialen van nu, die uiteraard in 15 jaar veranderd zijn.

Er hebben twee bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden waarin de plannen voor het aanpassen van het Beeldkwaliteitsplan uit 2005 kenbaar is gemaakt. Doordat er minimale aanpassingen zijn gedaan en de uitgangspunten van het oude Beeldkwaliteitsplan in tact worden gelaten is er door

het projectteam een eerste concept opgesteld wat is voorgelegd aan de bewoners en is hun om een reactie gevraagd.

Dit projectteam bestond uit vertegenwoordigers van Landgoed de Woldberg, de gemeente Steenwijkerland en een project architect van VMEZ architecten uit Drachten. Deze architect is door de huidige projectontwikkelaar "Landgoed de Woldberg" gevraagd, omdat deze partij ook al betrokken was bij een eerdere concept aanpassing van het Beeldkwaliteitsplan ten tijde van de vorige projectontwikkelaar. VMEZ is een gerenommeerde architectbureau en heeft ervaring met het opstellen van Beeldkwaliteitsplannen. Er is gekozen om hun als onafhankelijke partij in te huren, zodat de uitgangspunten en kwaliteit in de wijk gewaarborgd blijft.

Het concept van het Beeldkwaliteitsplan is voorgelegd en besproken met de huidige bewoners van de wijk en aan hen is gevraagd om eventuele op- en aanmerkingen kenbaar te maken. Deze op- en aanmerkingen zijn vastgelegd in een reactieformulier. Uit de reactie komt na voren dat de meerderheid van de bewoners heeft aangegeven géén opmerkingen te hebben op het concept en blij te zijn met het gewijzigde Beeldkwaliteitsplan. Een klein deel van de bewoners had wel een aantal op- en aanmerkingen, deze zijn besproken in het projectteam. Voor zover het mogelijk was zijn bijna alle op- en aanmerkingen verwerkt in het ontwerp Beeldkwaliteitsplan. Voordat het ontwerp Beeldkwaliteitsplan ter inzage is gelegd zijn alle bewoners van de wijk geïnformeerd wanneer dit zou gebeuren. Vervolgens zijn alle bewoners uitgenodigd om kennis te nemen en te reageren op dit plan. Hiervan heeft 1 bewoners gebruik gemaakt en deze bewoner had géén op- of aanmerkingen.

Alle bewoners van de wijk hebben hierdoor meerdere keren de mogelijkheid gehad om een reactie te geven op de aanpassingen van het Beeldkwaliteitsplan.

Ad 5. Een Beeldkwaliteitsplan kan alleen onderdeel uitmaken van een bestemmingsplan/beheersverordening als het op de juiste wijze is vastgesteld en derhalve integraal onderdeel uitmaakt van de planregels.

Indiener stelt dat het geval is, omdat artikel 18 van de beheersverordening specifiek verwijst naar het vastgestelde en het opgestelde Beeldkwaliteitsplan en de toelichting het Beeldkwaliteitsplan specifiek noemt.

Het college deelt de mening van indiener niet. Vast staat dat de gemeenteraad op 23 juni 2015 het besluit heeft genomen om de beheersverordening 'Eeserwold' vast te stellen. Vast staat ook dat de gemeenteraad op 23 juli 2015 geen besluit heeft genomen omtrent de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan is ook niet als bijlage bij de planregels vastgesteld. Van een integratie van het Beeldkwaliteitsplan met als doel het integraal onderdeel uit laten maken van de planregels van de beheersverordening, kan in het onderhavige geval dus geen sprake zijn. Het vaststellingbesluit van de beheersverordening is daar helder over. Een verwijzing naar het Beeldkwaliteitsplan in artikel 18 van de beheersverordening, maakt dit niet anders. Artikel 18 spreekt ook van *een* opgesteld Beeldkwaliteitsplan, niet van *het* specifieke opgestelde Beeldkwaliteitsplan. In de begripsbepalingen van de beheersverordening is ook geen bepaald Beeldkwaliteitsplan aangeduid of bepaald. Sterker nog, in artikel 18 staat juist specifiek dat het Beeldkwaliteitsplan onderdeel uitmaakt van de welstandnota en dat het Beeldkwaliteitsplan richtinggevend is.

Uit de betreffende bepaling volgt, maar mening van het college, dat sprake is van een hybride bepaling met een flexibele verwijzing naar het Beeldkwaliteitsplan. Anders dan indiener betoogt is het betreffende Beeldkwaliteitsplan bij de vaststelling van de beheersverordening niet vastgesteld door de gemeenteraad. Het Beeldkwaliteitsplan maakt ook niet als bijlage onderdeel uit van de beheersverordening. Dit volgt immers uit het vaststellingsbesluit van de beheersverordening. Ook uit de toelichting van de beheersverordening blijkt niet dat er een koppeling is met het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold 2005. Daar wordt alleen vermeld dat bij het bestemmingsplan 'Eeserwold' een Beeldkwaliteitsplan hoort/hoorde. Ook wordt in de toelichting aangegeven dat in de Bedrijventerreinenvisie voor wat betreft Eeserwold wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold. Het bestemmingsplan 'Eeserwold' is vervangen door de beheersverordening 'Eeserwold' en de Bedrijventerreinenvisie maakt geen onderdeel uit van de beheersverordening. Ook in de toelichting wijst niets er op dat tussen het Beeldkwaliteitsplan en de beheersverordening een harde formele koppeling bestaat. Zelfs wanneer uit de toelichting afgeleid had kunnen worden dat er wel een relatie zou bestaan tussen de beheersverordening en het Beeldkwaliteitsplan doet dit niet ter zaken. Uit jurisprudentie volgt immers uitdrukkelijk dat een toelichting bij een bestemmingsplan/beheersverordening geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan dan wel beheersverordening, maar dit enkel vergezelt.

Het argument van indiener dat in onderhavig geval geen sprake kan zijn van een hybride bepaling met een flexibele bepaling naar het Beeldkwaliteitsplan, omdat de gemeenteraad dan buitenspel zou worden gezet en het college het Beeldkwaliteitsplan op eigen houtje zou kunnen wijzigen, kan het college niet plaatsen. Zoals reeds aangegeven maakt het Beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van de Welstandsnota. De Welstandsnota wordt door de gemeenteraad vastgesteld. In de betreffende beheersverordening is een hybride bepaling opgenomen met een flexibele verwijzing naar het Beeldkwaliteitsplan (zijnde onderdeel van de Welstandsnota). Wanneer het Beeldkwaliteitsplan wordt gewijzigd, dan moet dat door middel van een wijziging van de Welstandsnota. Daar besluit de gemeenteraad over. Van het buitenspel zetten van de gemeenteraad kan dan ook geenszins sprake zijn. Het college kan simpelweg niet zelf het Beeldkwaliteitsplan wijzigen.

Ad 6. Uit de door indiener geciteerde tekst blijkt ook dat "er talloze varianten op het Beeldkwaliteitsplan mogelijk zijn". In vergelijking met de beheersverordening gaat het Beeldkwaliteitsplan in vergaande mate in op detailniveau, om dat in het Beeldkwaliteitsplan regels worden gegeven voor de diverse aspecten van de architectuur, terwijl in de beheersverordening alleen de algemene bouwregels geeft voor het hele gebied.

De systematiek en de opzet van dit Beeldkwaliteitsplan wijkt niet af van wat er in de gemeente gebruikelijk is. In de gemeente Steenwijkerland is zowel in de Welstandsnota als in de verschillende Beeldkwaliteitsplannen bewust gekozen voor een systematiek in welstandscriteria die een zekere ruimte biedt in ontwerp en vormgeving, maar dan wel passend bij de rest van de omgeving. Om ontwikkelingen mogelijk te maken en te voorkomen dat er alleen maar meer van hetzelfde wordt gebouwd, is er qua welstandsbeleid en welstandscriteria al in 2004 gekozen om niet alles tot op detailniveau 'dicht te timmeren'. De hoofdlijnen en belangrijke onderdelen worden vastgelegd en daarbinnen zijn variaties mogelijk. Het beoordelen van bouwplannen is geen exacte wetenschap en bevat altijd een zekere mate van subjectiviteit. Dat dit in de praktijk tot discussies kan leiden is een gegeven. Dit is geen reden voor de gemeente om er voor te kiezen om tot in detail vast te leggen hoe de woningen en andere bouwwerken op Eeserwold eruit moeten komen te zien. De gecombineerde welstands- en monumentencommissie die de bouwplannen beoordeelt, geeft per plan gemotiveerd aan waarom zij van mening is dat het bouwplan wel of niet aan de

uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan voldoet. Hieruit blijkt hoe het Beeldkwaliteitsplan door de gemeente wordt geïnterpreteerd op de onderdelen waar interpretatieruimte mogelijk. Hiermee is het Beeldkwaliteitsplan naar mening van het college voldoende concreet en transparant.

Ad 7. Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie die hiervoor onder Ad 1, Ad 2 en Ad 5.

3.4. Conclusie

De zienswijze van indiener 1 geeft aanleiding tot het aanpassen van het plan. Het gebied Eeser Aa wordt van de kaart in het Beeldkwaliteitsplan gehaald. Op afbeelding 8 wordt de haag weer toegevoegd. De inrichting van de openbare ruimte wordt aan het Beeldkwaliteitsplan toegevoegd. Voor wat betreft de toepassing van kunststof kozijnen wordt een verduidelijking opgenomen.

De zienswijze van indiener 2 geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het Beeldkwaliteitsplan.

De zienswijze van indiener 3 geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het Beeldkwaliteitsplan.